

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1607/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/3/02

《土地業權條例草案》委員會 第二十七次會議紀要

日 期：2004年4月2日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：吳靄儀議員(主席)
何俊仁議員(副主席)
劉健儀議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
鄧兆棠議員, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
石禮謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：土地註冊處處長
蘇啟龍先生

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)3
伍靜文先生

土地註冊處高級律師／業權註冊
羅鳳琮女士

土地註冊處高級律師
談文錦先生

土地註冊處律師
黃惠儀女士

律政司高級助理法律草擬專員
吳鳳霞女士

律政司政府律師
蔡之慧女士

房屋及規劃地政局助理秘書長(規劃及地政)屋宇3
李建毅先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1397/03-04號文件——2004年3月9日第二十六次會議的紀要)

2004年3月9日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1425/03-04(01)號文件——立法會秘書處擬備的“2004年3月9日第二十六次會議的跟進事宜”

立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件——政府當局提供的有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

政府當局

3. 應法案委員會的要求，政府當局答允採取下列行動：

- (a) 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第8項時，委員察悉，政府當局認為憑藉《營運基金條例》(第430章)的條文，加上當局將會對在1993年由當時的立法局就成立土地註冊處營運基金一事通過的決議作出修訂，足可實行政府當局所提出的擬議安排，就是在彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金支付有關彌償付款。由於上述決議原先並無涵蓋土地業權註冊制度，而目前又未有該決議的修訂建議，因此助理法律顧問對政府當局的看法須保留意見。然而，助理法律顧問建議，若可在條例草案中寫明政府當局提出的擬議安排，會更直截了當。政府當局獲請考慮助理法律顧問的建議。
- (b) 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第12項時，委員察悉政府當局的意見，就是根據關於註冊的現行判例法，有一項由英國上議院就Shaw 訴 Neale (1856) 6 H.L. Case 581所作的決定(English Report第10冊第1422頁)，當中表明若第二產權負擔在第一產權負擔的5年有效期內註冊，即使第一產權負擔沒有在5年有效期屆滿後重新註冊，相對於第二產權負擔來說，第一產權負擔仍然受到保障(在2003年9月29日發出的有關“對草擬問題的回應”的文件(立法會CB(1)2501/02-03(03)號文件))。為免生疑問，政府當局建議對條例草案第34條作適當修正，以清楚述明此點。政府當局獲請考慮下列由委員或助理法律顧問提出的事項：

- (i) 條例草案第34條的修正建議，實際作用似乎不大。政府當局獲請改以另一方式修正第34條，訂明若押記令重新註冊，則其優先次序可追溯至其首次註冊的日期。
 - (ii) 如有一項押記令已針對某物業發出，而該物業的擁有人將有關物業售予付出有值代價的買方，或將有關物業贈送予他人，該項交易或業權轉移對上述押記令的優先次序有何影響？
- (c) 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第19項時，委員察悉，政府當局建議規定賣方只須向買方提供業權註冊紀錄上當時有效的記項所提述的任何文書的副本。鑒於政府當局建議對條例草案第81條作出修正，訂明可針對業權因偽造而改變的情況更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益，助理法律顧問指出，為了讓有關人士可察覺偽造情況，有需要保留文書的正本以供查閱。政府當局獲請考慮此點，並與香港律師會商討在土地業權註冊制度下有哪些文件須予保留。
- (d) 在討論有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)第20項時，委員察悉，土地註冊處正研究讓公眾人士和律師按擁有人的姓名查閱物業資料，在技術上和行政上須作出的規定；而會否採用這種查冊方式，在很大程度上視乎今次研究的結果而定。委員認為，政府當局應先定出有關政策，然後才研究採用擬議查冊方式在技術上和行政上須作出的規定以及在成本方面的影響。委員亦提出以下意見：
- (i) 由於有些政府部門獲准按擁有人的姓名查閱物業資料，只有讓公眾人士和律師亦可這樣做，才是公平的做法；

- (ii) 有需要研究海外司法管轄區(例如英國和澳洲)是否允許以擬議的方式進行查冊；
- (iii) 不應以技術可行性為理由而不允許採用擬議查冊方式；至於成本方面的問題，則可透過就該項服務收取費用予以解決；
- (iv) 無論是否採用擬議查冊方式，也必須確保現行制度下可以進行的查冊功能，例如按地址查閱物業資料，日後在土地業權註冊制度下會維持不變；
- (v) 應小心釐定擬議查冊方式的有關推行細節，以免對那些與物業資料被查閱的人同名同姓者造成滋擾。在此方面，或可考慮將有關人士的身份證號碼首幾個數字公開，方便以擬議的方式進行查冊；
- (vi) 擬議查冊方式應只限於合法用途，例如為執行有關清償債項的法庭命令等；及
- (vii) 有必要確保以擬議的方式進行查冊符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，務求在保障擁有人私隱的需要與公眾知情權之間取得平衡。

政府當局獲請考慮委員的意見，並提供文件，說明政府當局的政策及其他司法管轄區採取的做法。若允許採用擬議的查冊方式，政府當局獲請在文件中述明有關的推行細節和成本預算；若不允許採用擬議的查冊方式，政府當局獲請在文件中闡釋此方面的政策目標。

會議安排

4. 由於時間所限，法案委員會未能完成會議文件中所有項目的審議工作。主席建議在2004年4月13日上午10時45分加開一次會議，審議餘下尚未處理的項目。委員對此表示贊同。

(會後補註：加開會議的預告(立法會CB(1)1452/03-04號文件)在2004年4月2日發給委員，並於同一天發給政府當局。)

經辦人／部門

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議在上午10時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月26日

**《土地業權條例草案》委員會
第二十七次會議過程**

日期： 2004年4月2日(星期五)
時間： 上午8時30分
地點： 立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000-000041	主席	(a) 通過2004年3月9日會議的紀要 (b) 致歡迎辭及序辭	
000042-000119	政府當局	政府當局簡介有關“對法案委員會提出但尚待解決的事項的回應”的文件(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件)	
000120-000245	主席 劉健儀議員 政府當局	(a) 押後討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第1項 (b) 提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第2及3項 (c) 政府當局證實，向有關執業人士發出的新土地業權註冊制度在運作上的執行指南或指引，會在土地業權註冊制度實施之前備妥(立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第4項)	
000246-000319	主席	提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第5及6項	
000320-000452	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第7項	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000453-002037	主席 余若薇議員 劉健儀議員 何俊仁議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會 CB(1)1425/03-04(02)號文件第7項：</p> <p>(a) 助理法律顧問認為，容許在土地業權註冊制度下將土地的衡平法權益註冊，是政府當局的政策決定，會對業權的明確性構成影響，而使業權明確，正是土地業權註冊制度的目的。這亦是與英國的業權註冊制度的一大區別，因為在英國的業權註冊制度下，土地的衡平法權益不得註冊</p> <p>(b) 政府當局證實，根據未有合格證明書發出的政府租契協議而持有的土地衡平法權益，即使在土地業權註冊制度下已予註冊，仍須受根據藉以持有該土地的政府租契而具有的權利所規限（條例草案第24(1)(f)條）。在土地業權註冊制度下將有關的衡平法權益註冊，並不表示政府不能收回有關土地</p> <p>(c) 委員關注到，由於無法解決影響簽發合格證明書的問題，部分承租人可能根本無法取得合格證明書，以致他們的權益永遠只屬衡平法權益</p> <p>(d) 政府當局保證，以土地衡平法權益的形式持有的物業可進行交易，但有關的業權註冊紀錄會指明有關物業並無取得合格證明</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>書，買方因而只可以衡平法權益的形式持有物業</p> <p>(e) 一位委員質疑有否需要指明土地權益屬法律產業權還是衡平法權益。政府當局證實有此需要，因為過往曾出現一些情況，買方以賣方沒有表明物業以衡平法權益的形式持有為理由，撤銷有關買賣協議</p>	
002038-002500	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第8、9及15項	
002501-003253	主席 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第8項：</p> <p>(a) 助理法律顧問認為，由於《營運基金條例》(第430章)只載有一般條文，單憑該條例未必足以實行政府當局所提出的擬議安排，就是在彌償付款是因土地註冊處人員的錯誤或遺漏而招致的情況下，土地註冊處營運基金會向彌償基金支付有關彌償付款</p> <p>(b) 政府當局認為，透過清楚述明土地註冊處處長何時有支付彌償的法律責任，該等法律責任一經確定，土地註冊處營運基金便須根據第430章的條款，負上向彌償基金償還款項的法律責任</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 助理法律顧問關注到，在1993年由當時的立法局就成立土地註冊處營運基金一事通過的決議，並無涵蓋土地業權註冊制度。政府當局證實在土地業權註冊制度實施之前，將會對有關決議作出修訂</p> <p>(d) 助理法律顧問建議，若可在條例草案中寫明上文(a)項所述的擬議安排，會更直截了當</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動
003254-003618	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第10項</p> <p>(b) 押後討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第11項</p>	
003619-003850	主席 政府當局	政府當局簡介與立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第12項有關的修正建議，亦即建議對條例草案第34條作出修正，清楚表明若第二產權負擔在第一產權負擔的5年有效期內註冊，即使第一產權負擔沒有在5年有效期屆滿後重新註冊，相對於第二產權負擔來說，第一產權負擔仍然受到保障(立法會CB(1)2501/02-03(03)號文件)	
003851-004731	主席 劉健儀議員 余若薇議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第12項：</p> <p>(a) 委員及助理法律顧問提出下述疑問：如有一項押記令已針對某物業發出，而該物業的擁有人將有關物業售予付出有值代價的買</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)(ii)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>方，或將有關物業贈送予他人，該項交易或業權轉移對上述押記令的優先次序有何影響</p> <p>(b) 助理法律顧問認為，上文所述條例草案第34條的修正建議，實際作用似乎不大。條例草案第34條應以另一方式修正，訂明若押記令重新註冊，則其優先次序應追溯至其首次註冊的日期</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)(i)段所載採取跟進行動
004732-004831	主席	提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第13項	
004832-005000	主席 助理法律顧問 政府當局	<p>(a) 政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第14項</p> <p>(b) 押後討論第14項</p>	
005001-005020	主席	<p>(a) 提述立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第16項</p> <p>(b) 押後討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第17項</p>	
005021-005140	主席 政府當局	政府當局簡介立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第18及20至25項	
005141-005212	政府當局	政府當局簡介與立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第19項有關的修正建議，亦即規定賣方只須向買方提供業權註冊紀錄上當時有效的記項所提述的任何文書的副本	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005213-005851	主席 劉健儀議員 助理法律顧問 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第19項：</p> <p>(a) 助理法律顧問強調，鑒於政府當局建議對條例草案第81條作出修正，訂明可針對業權因偽造而改變的情況更正業權註冊紀錄，以維護無辜的前擁有人的利益，因此，為了讓有關人士可察覺偽造情況，有需要保留文書的正本以供查閱</p> <p>(b) 一位委員認為，保留文書的正本無助於達致土地業權註冊制度節省物業轉易所需的人力物力這目的</p> <p>(c) 有需要考慮助理法律顧問的意見，並與香港律師會商討在土地業權註冊制度下有哪些文件須予保留</p>	政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動
005852-012417	主席 余若薇議員 劉健儀議員 何俊仁議員 葉國謙議員 政府當局	<p>討論立法會CB(1)1425/03-04(02)號文件第20項：</p> <p>(a) 委員認為，政府當局應先定出有關政策，然後才研究採用讓公眾人士和律師按擁有人的姓名查閱物業資料此一擬議方式，在技術上和行政上須作出的規定以及在成本方面的影響</p> <p>(b) 土地註冊處處長強調有需要確保擬議查冊方式的技術可行性，特別是擬議方式能符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，然後才向房屋及規劃地政</p>	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>局建議應否允許採用擬議查冊方式</p> <p>(c) 房屋及規劃地政局首席助理秘書長解釋，除了必須確保擬議查冊方式符合第486章的規定外，亦有需要審慎研究公眾利益、在成本方面的影響、其他可能造成的影響、推行細節、採用擬議查冊方式的需要等事宜，然後才作出有關的政策決定</p> <p>(d) 部分委員認為，由於有些政府部門獲准按擁有人的姓名查閱物業資料，只有讓公眾人士和律師亦可這樣做，才是公平的做法</p> <p>(e) 部分委員認為有需要研究海外司法管轄區(例如英國和澳洲)是否允許以擬議的方式進行查冊</p> <p>(f) 部分委員認為不應以技術可行性為理由而不允許採用擬議查冊方式；至於成本方面的問題，則可透過就該項服務收取費用予以解決</p> <p>(g) 部分委員認為，無論是否採用擬議查冊方式，也必須確保現行制度下可以進行的查冊功能，例如按地址查閱物業資料，日後在土地業權註冊制度下會維持不變。政府當局證實現有查冊功能會維持不變</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(h) 部分委員認為應小心釐定擬議查冊方式的有關推行細節，以免對那些與物業資料被查閱的人同名同姓者造成滋擾。在此方面，或可考慮將有關人士的身份證號碼首幾個數字公開，方便以擬議的方式進行查冊</p> <p>(i) 部分委員認為，擬議查冊方式應只限於合法用途，例如為執行有關清償債項的法庭命令等</p> <p>(j) 部分委員認為有必要確保以擬議的方式進行查冊符合第486章的規定，務求在保障擁有人私隱的需要與公眾知情權之間取得平衡</p>	
012418-012600	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月26日